

Het ruimtelijke probleem in Vlaanderen kun je niet met één aanpak oplossen.

**LEO VAN BROECK** merkt dat veel maatregelen zelfs contraproductief zijn.

# Verdichten voor meer openheid

Filip De Rynek (DS 2 januari) en Wieland De Meyer (DS 3 januari) leveren waardevolle bijdragen aan het debat over de betonstop, maar je mag ze niet reduceren tot een boutade. De Rynek zegt niet dat fusies alleen volstaan om alles op te lossen. En tussen de regels lezen we bij De Meyer dat het over veel meer moet gaan dan over eerlijke fiscaliteit. Het klopt bovendien niet dat academici of mijn team bezig zijn met stereotypen. Integendeel, dit verhaal vraagt om nuance. Want het ruimtelijke probleem zal nooit met één aanpak alleen worden opgelost.

Dat ons huidige maatschappelijke model nefast is voor het ecosysteem, is ondertussen voldoende aanvaard. De politieke doelstellingen van de Vlaamse regering zijn lovenswaardig, maar de kernvraag blijft waarom de realisatie ervan zo traag gaat. Een ambitieuzer meersporbeleid uitrollen met meer samenwerking tussen de verschillende ministeriële bevoegdheden is wenselijk. Terecht geformuleerde goede politieke bedoelingen blijven geen theoretische retoriek als ze onderbouwd worden door meer sturende instrumenten.

## Leegloop platteland

Als je de ruimtelijke fragmentatie niet in vraag stelt, plaats je ook een stolp over het platteland. Door die fragmentatie is ook bestuurlijke versnippering ontstaan, met een recordaantal politici en ambtenaren. Dat is niet alleen duur, maar ook minder productief. Een betere fiscaliteit is inderdaad zinvol, als erook een herziening van de gemeentefinanciering, omdat kleine gemeenten die geconfronteerd worden met leegloop, wel meer ruimte voor landbouw en natuur kunnen



LEO VAN BROECK

**Wie?** Vlaams Bouwmeester

**Wat?** Instrumenten zoals de individuele bouwpremies, de woonbonus en premies voor renovatie en groene energie zijn gestoeld op de oude logica. Ze moeten gaan naar mensen en plekken die ze nodig hebben en naar ruimtelijke ontwikkelingen die we willen stimuleren.



'Verdichting en ontsnippering zijn nodig om structureel te kunnen inzetten op open ruimte.' © Jimmy Kets

maken, maar daar nu financieel voor gestraft worden. Als mensen verhuizen naar een kern binnen dezelfde grotere landelijke fusiegemeente, zou er geen negatieve impact zijn op de gemeentekas. Als de gemeentes niet fusioneren, hebben ze baat bij schaalvergroting en intergemeentelijke samenwerking, die mee kan worden ondersteund door provincies en intercommunales.

Dat vraagt om een nieuw evenwicht tussen bottom-up en top-down. De gemeentelijke autonomie is ontspoord. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) zet daarom terecht in op een samenwerking tussen centrale en lokale overheden. Beleid maken doe je centraal, maar het uitvoeren, monitoren en terugkoppelen doe je lokaal, want daar kent men zijn pappenheimers het best. Burgerhout

## De verkavelingsdroom moeten we realiseren in een geschakelde en gestapelde vorm

is Knokke niet. Ook dat is dus een evenwicht.

Het BRV riskeert niet te slagen zolang tegenovergestelde ontwikkelingen mogelijk blijven. Er worden nog steeds woonparken en verkavelingen gemaakt. De overheid kan de inhoud van het BRV nooit geloofwaardig uitdragen, zolang ze nieuwe woonontwikkelingen met lage dichtheden toelaat. Tegelijk kan ze dat moeilijk verbieden, zolang ze de burger geen evenwaardig alternatief biedt of natief blijft hopen dat hij dat zelf wel zal vinden.

De vastgoedsector doet al goed mee, maar dan vooral in het middelste en het hogere marktsegment. Het probleem zit vooral in het lage aanbod aan betaalbaar kwalitatief wonen in de kernen en steden. De burger kan nu bijna niet anders dan kiezen voor een goedkope woning in het buitengebied. We hebben nood aan een echt en nieuw woningbouwbeleid. Dat kan niet komen van individuele woningbouw en particulier woningbezit. Voor verdichting, energie-efficiëntie, warmtenetten, klimaatdoelstellingen en smart cities is een schaalvergroting onvermijdelijk.

Individuele bouwpremies, woonbonus, premies voor renovatie en groene energie: veel van die instrumenten blijven gestoeld op oude logica en zijn zelfs contraproductief. Door de woonbonus worden woningen bijvoorbeeld duurder. Hij is ook blind voor de locatie en de dichtheid. Net zoals de meeste andere premies is hij niet sturend op het vlak van ruimtelijke ordening, wat in tegenspraak is met de huidige beleidsdoelstellingen. We subsidiëren ruimtelijke versnippering door de salariswagens en de veel hogere infrastructuurkosten van verkavelingswijken (wegen en nutsvoorzieningen) met belastinggeld te betalen. Instrumenten en subsidies zouden moeten gaan naar mensen en plekken die ze nodig hebben en naar ruimtelijke ontwikkelingen die we willen stimuleren.

Net zo volstaat het niet om het energiepeil van woningen te verbeteren zonder de intrinsiek hogere CO<sub>2</sub>-uitstoot door mobiliteit, energie- en materiaalgebruik van vrijstaand bouwen in lage dichtheid aan te pakken. Energielabels toekennen aan gebou-

wen is een nodige eerste stap, maar zonder handhaving door jaarlijkse controle aan de energietellers, en zonder nieuwe mobiliteit, zal de echte CO<sub>2</sub>-besparing nooit lukken.

Tegelijk heeft de burger geen idee van wat kwalitatieve geschakelde en gestapelde woningbouw kan betekenen, omdat we daarvan bijna geen voorbeelden hebben. De meeste appartementen en stadswoningen zijn ondermaats. We moeten de verkavelingsdroom ernstig nemen, maar hem realiseren in een geschakelde en gestapelde vorm, zowel in de grotere landelijke kernen als in de steden. Er is bovendien ook nood aan meer groen – en zelfs aan meer natuur – in de stad. Verdichting en ontsnippering zijn nodig om structureel te kunnen inzetten op open ruimtebeleid en voldoende echte natuur.

## Laat de deeleconomie toe

Nieuwe kwalitatieve vormen van groepswooningbouw, met een goede mix van appartementen en rijwoningen met tuin, zullen door de overheid en de markt samen moeten worden aangestuurd. Als je de middelen van de woonbonus en de sociale woningbouw zou samenvoegen, dan kun je eindelijk de juiste woningen bouwen (kwalitatieve gestapelde huur- of coöperatieve woningbouw) op de juiste plekken (na bijvoorzieningen en openbaar vervoer). Op die manier kunnen we ook de stijgende vraag naar woonmobiliteit beantwoorden. Wonen op basis van aandeelhouderschap laat toe om kapitaal op te bouwen, in te stappen zonder eigen inbreng, te ontsnappen aan de krabbenmand van een mede-eigendom, en naar believen te verhuizen zonder telkens registratierechten en bescrijft te moeten betalen.

Door de deeleconomie toe te laten in de vastgoedsector verdwijnen veel tegenstellingen. Onze ruimtelijke ordening kan niet meer worden gestuurd door één ideologie. Links en rechts zijn versleten categorieën. Het ruimtelijke beleid moet Vlaams, geel, groen, rood én blauw tegelijk leren zijn. Als we één stelling van Einstein moeten onthouden, dan is het wel dat we problemen nooit kunnen oplossen met de denkwijze waarmee we ze gecreëerd hebben.